PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Fredericton, Moncton, Saint John - Automne 2005

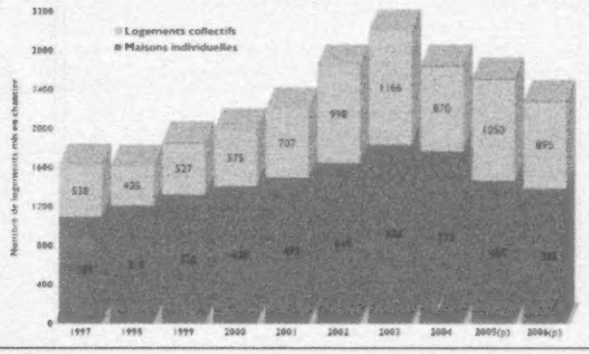
Ralentissement de la croissance économique au Nouveau-Brunswick

La croissance économique restera positive cette année au Nouveau-Brunswick, mais elle ralentira quelque peu par rapport à 2004. Au cours de la période visée par les prévisions, l'expansion de l'économie sera alimentée par les investissements non résidentiels effectués par les secteurs publics et privés, notamment pour l'élargissement à quatre voies de la route transcanadienne dans le nord de la province et la remise à neuf de la centrale nucléaire de Point Lepreau.

Malgré les grands travaux non résidentiels qui stimuleront certains secteurs de l'économie provinciale, la croissance économique globale sera modérée par les faibles rendements enregistrés dans d'autres secteurs clés. La fabrication, l'exportation de bois d'œuvre et le tourisme font face à des obstacles, notamment les coûts élevés de l'énergie et la vigueur soutenue du dollar canadien par rapport à la devise américaine. Ces facteurs défavorables ont entraîné la réduction des effectifs ou la fermeture de plusieurs usines de pâtes et de papier dans la province, ce qui a limité l'activité dans le secteur du tourisme. On s'attend à ce que cette conjoncture persiste durant la période visée par les prévisions. Ainsi, l'économie du Nouveau-Brunswick devrait croître à un rythme modéré de 2,2 % en 2005 et s'améliorer de 2,4 % en 2006. Cette année et l'an prochain, la croissance de l'emploi sera limitée par l'expansion modérée de ces secteurs clés, de sorte qu'elle sera nulle en 2005 et faible (0,5 %) en 2006.

En raison du ralentissement de la progression de l'économie et de l'emploi, le niveau de la construction résidentielle diminuera en 2005 par rapport à 2004, mais il restera élevé par comparaison aux normes historiques. Le nombre de mises en chantier d'habitations descendra à 3 600 cette année, puis il glissera de 5,6 % en 2006 pour s'établir à 3 400.

Nombre total de mises en chantier en milieu urbain
Nouveau-Brunswick



Sommaire

SAINT JOHN:

2 L'emploi devrait croître pendant la période de prévision

2 La construction résidentielle demeurera vigoureuse

MONCTON:

3 La croissance de l'emploi ralentit

3 Forte hausse des mises en chantier de logements collectifs en 2005

3 La production de maisons individuelles fléchit

3 Marché de la revente : chiffres records

FREDERICTON:

4 L'emploi atteint un sommet en 2005

4 Autre année record pour les courtiers immobiliers en 2005

4 Baisse des mises en chantier de logements collectifs

S.I.A.® – Service inter-agences est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

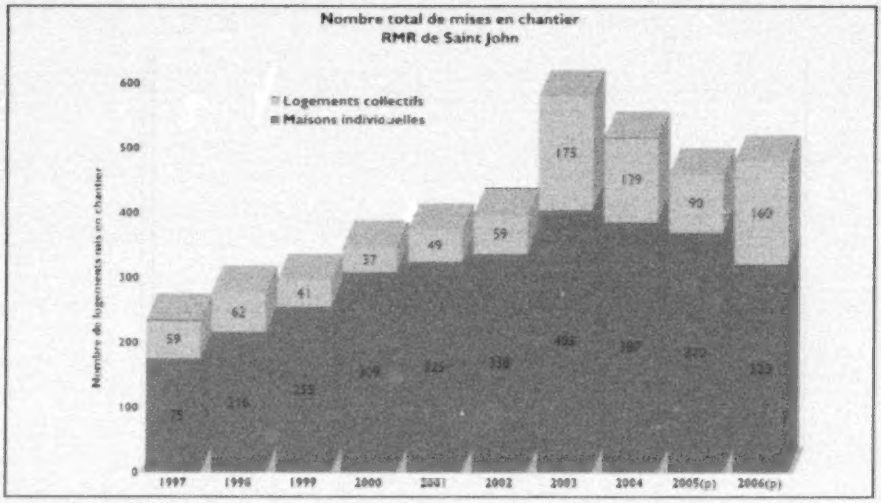
Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

SAINT JOHN

L'emploi devrait croître pendant la période de prévision

En 2004, le nombre d'emplois créés dans l'agglomération de Saint John avait été sans précédent, dépassant de plus de 1 600 le total de 2003. Ces nouveaux postes se trouvaient dans un large éventail de secteurs clés comme le commerce, les services, la fabrication, le transport, l'entreposage, les communications et les services publics. Le fait que des emplois soient créés dans de nombreux secteurs essentiels indique clairement que l'économie de Saint John est plus diversifiée que jamais. En 2005, les statistiques révèlent un léger repli, avec une moyenne mensuelle de 60 900 postes durant les neuf premiers mois. Ce chiffre est un peu inférieur à la moyenne mensuelle de 62 200 emplois relevée dans l'agglomération pour les trois premiers trimestres de 2004. C'est le moins grand nombre de postes à plein temps qui est responsable du recul de l'emploi global. Pendant la même période, environ 1 000 postes à temps partiel ont été créés. De grands travaux comme la remise à neuf de la centrale nucléaire de Point Lepreau et la construction d'une installation de stockage de gaz naturel liquéfié pourraient également faire croître l'emploi et l'activité économique à Saint John. Il faut s'attendre à une légère expansion du marché du travail de l'agglomération pendant la période de prévision. L'emploi s'améliorant, moins de ménages devraient quitter Saint John. En fait, l'agglomération connaîtra très probablement un solde migratoire positif au cours des prochaines années, une fois qu'aura démarré la remise à neuf de la centrale de Point Lepreau et si la construction de l'installation de stockage de gaz naturel liquéfié se réalise.



La construction résidentielle demeurera vigoureuse

L'amélioration de l'activité économique et de l'emploi aura des répercussions bénéfiques sur le marché de l'habitation. On prévoit que le total des logements mis en chantier à Saint John reculera à 460 en 2005, avant de monter à 480 en 2006. C'est la baisse des mises en chantier de logements collectifs qui fera fléchir l'activité en 2005. En 2006, deux facteurs devraient se conjuguer pour pousser à la hausse les mises en chantier de cette catégorie : la construction d'ensembles locatifs engendrée par le nouveau programme de logement abordable et la forte demande de jumelés. On prévoit que les mises en chantier de maisons individuelles demeureront nombreuses en 2005 et 2006, comparativement aux années antérieures. Toutefois, nombre d'acheteurs éventuels opteront pour les logements que leur offre le marché de la revente. Celui-ci devrait rester animé durant la période de prévision à cause, entre autres, de l'augmentation du prix des habitations neuves et de l'offre de logements existants. Selon nos prévisions actuelles, les ventes et le prix moyen S.I.A.® devraient atteindre un sommet inégalé en 2005 et se chiffrer respectivement à 1 750 et à 120 000 $. Le marché de la revente ralentira en 2006, en partie à cause de la hausse du prix des habitations et des taux hypothécaires.

SOMMAIRE DES PRÉVISIONS
RMR de Saint John

	2001	2002	2003	2004	2005*	2006*	Var. en %
MARCHÉ DU NEUF							
Total des mises en chantier	374	397	580	516	460	480	4,3%
Maisons individuelles	322	330	395	374	350	300	-14,3%
Maisons usinées**	3	8	10	13	20	20	0,0%
Logements collectifs	49	59	175	129	90	160	77,8%
Prix moyen, logements neufs	148 000 $	171 400 $	177 800 $	185 800 $	191 000 $	192 000 $	0,5%
Taux d'inoccupation	5,6%	6,3%	5,2%	5,8%	5,5%	5,2%	
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Vente S.I.A.®	1510	1505	1636	1612	1750	1600	-8,6%
Prix moyen	97 348 $	103 544 $	106 475 $	116 836 $	120 000 $	122 000 $	1,7%

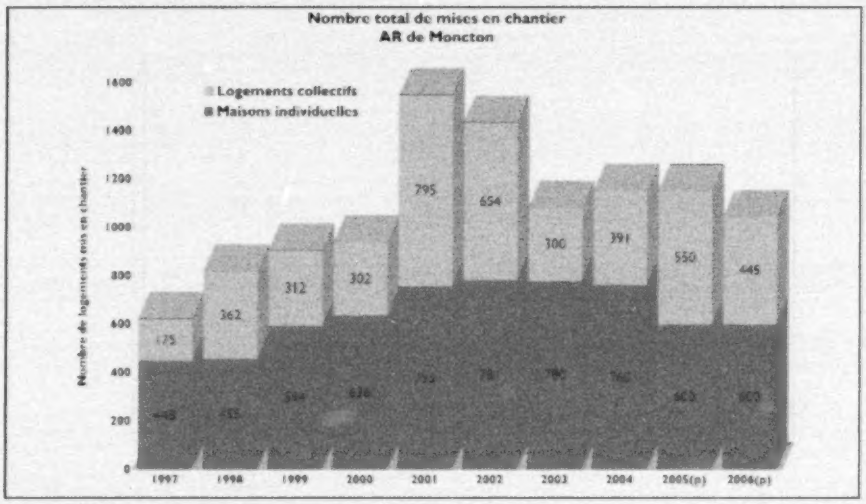
* Prévisions ** Sections individuelles situées dans des collectivités offrant des baux fonciers.

MONCTON

La croissance de l'emploi ralentit
Après avoir été vigoureuse en 2004, la croissance de l'emploi dans la grande région de Moncton s'est quelque peu affaiblie au début de 2005, pour ensuite se stabiliser pendant les trois premiers trimestres de l'année en cours.

Forte hausse des mises en chantier de logements collectifs en 2005
La construction de logements collectifs dans la grande région de Moncton a fait une importante remontée en 2005. À la fin du troisième trimestre, le cumul annuel des mises en chantier atteignait 416 - un niveau de plus de deux fois supérieur au résultat correspondant de 2004 (277). L'an dernier, les promoteurs s'affairaient surtout à achever les ensembles dont les fondations avaient été coulées l'année précédente, soit en 2003. Fin septembre 2004, on comptait 883 achèvements de logements collectifs; un an plus tard, leur nombre s'élève à 282. Puisqu'il restait à achever relativement peu d'immeubles dont la mise en chantier avait eu lieu en 2004, les promoteurs ont pu s'appliquer à entamer la construction de nouvelles habitations cette année. C'est ce qui explique l'augmentation spectaculaire des mises en chantier de logements collectifs en 2005.

La production de maisons individuelles fléchit
La construction de logements individuels a ralenti considérablement en 2005. À la fin du troisième trimestre, le nombre mensuel moyen de maisons individuelles en construction dans la grande région de Moncton avait chuté dans une proportion avoisinant 55,1 %, et le nombre d'unités achevées était en baisse de 51,1 %. En 2005, il s'est achevé 395 logements de ce type, contre 597 l'an passé. Le volume de mises en chantier dans ce segment du marché a diminué de beaucoup : le cumul annuel était de 427 au 30 septembre, alors qu'il se chiffrait à 568 un an auparavant, ce qui représente un recul d'environ 33 %. On s'attend à ce qu'en 2005, le total des mises en chantier de maisons individuelles soit d'à peu près 38,2 % inférieur à celui observé à la toute fin de 2004.



Marché de la revente : chiffres records
Même si l'activité a atteint des sommets sans précédent en 2004 sur le marché de la revente de Moncton, les résultats seront encore plus élevés cette année. De janvier à septembre, les ventes d'habitations ont été de quelque 10 % plus nombreuses que durant les neuf premiers mois de 2004. Le nombre de nouvelles inscriptions suit une tendance analogue, affichant une hausse de 4,6 % en glissement annuel. Ces données témoignent de la vitalité dont fait preuve le marché de la revente, compte tenu du fait que le prix moyen des logements neufs s'est accru en moyenne de 9,1 % au cours des deux dernières années. Puisque aucun repli n'est prévu sur le marché de l'emploi, et vu la faiblesse des taux d'intérêt et la multiplicité des inscriptions, le marché de la revente de la région devrait demeurer animé pendant le reste de 2005.

SOMMAIRE DES PRÉVISIONS
AR de Moncton

	2001	2002	2003	2004	2005*	2006*	Var. en %
MARCHÉ DU NEUF							
Total des mises en chantier	938	1550	1435	1151	1150	1045	-9,1%
Maisons individuelles	510	614	647	657	550	550	0,0%
Maisons usinées**	126	141	134	103	50	50	0,0%
Logements collectifs	302	795	654	391	550	445	-19,1%
Prix moyen, logements neufs	138 650 $	144 000 $	150 200 $	164 733 $	169 000 $	174 000 $	3,0%
Taux d'inoccupation	1,6%	2,3%	2,9%	5,0%	4,8%	4,0%	
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Vente S.I.A.®	1666	1763	1861	2028	2200	2250	2,3%
Prix moyen	92 428 $	99 942 $	104 577 $	113 096 $	120 000 $	122 000 $	1,7%

* Prévisions ** Sections individuelles situées dans des collectivités offrant des baux fonciers.

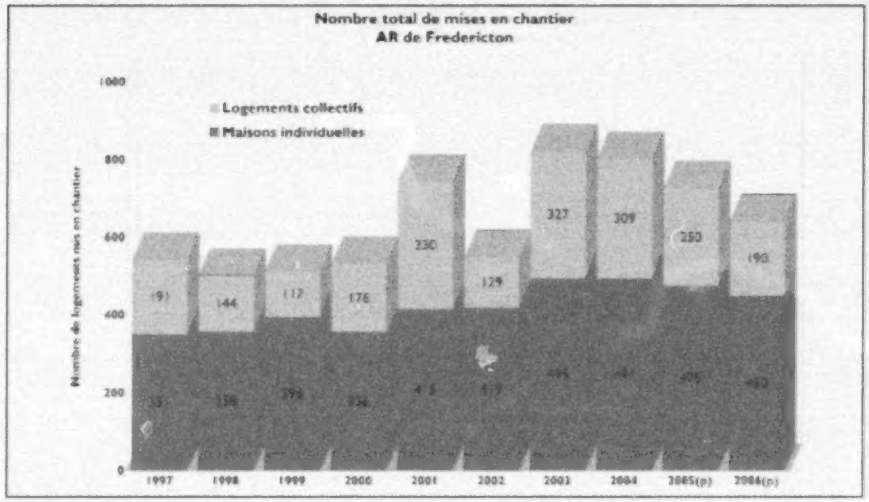
FREDERICTON

L'emploi culmine en 2005

Aux trois premiers trimestres de 2005, le niveau mensuel d'emploi à Fredericton s'est établi en moyenne à 49 100, alors qu'il était de 46 800 à la même période en 2004. Cette hausse de 4,6 % s'explique surtout par l'augmentation du nombre d'emplois à temps plein. Les nouveaux chantiers de construction, dont ceux du e-Plex au centre-ville de Fredericton, des patinoires intérieures pour hockey et des casernes de pompiers, contribueront à l'expansion économique de la région de la capitale durant la période visée par les prévisions. Ainsi, la croissance de l'emploi devrait rester vive jusqu'en 2006, mais elle n'égalera pas celle de l'année précédente. La solidité du marché de l'emploi continuera d'attirer des travailleurs vers Fredericton, ce qui contribuera à alimenter la demande.

Autre année record pour les courtiers immobiliers en 2005

La vigueur de l'emploi et de l'immigration, conjuguée aux bas taux d'intérêt, continuera de stimuler le marché de la revente en 2005 et 2006. On peut s'attendre à une année record sur le plan des ventes et de la progression du prix moyen encore cette année. La hausse du nombre d'inscriptions et l'écart grandissant entre le prix des habitations neuves et celui des logements existants sont deux des principaux facteurs qui éperonneront l'activité sur le marché de la revente. Compte tenu de la vitalité de ce marché, bon nombre d'acheteurs éventuels pourraient opter pour un logement existant, ce qui se traduira par un léger repli des mises en chantier de maisons individuelles cette année et l'an prochain.



Baisse des mises en chantier de logements collectifs

Dans la région de la capitale, les mises en chantier de logements collectifs devraient se chiffrer à 270 en 2005; elles accuseront ainsi un recul par rapport à 2004 mais resteront tout de même élevées en regard des normes historiques. Cependant, la montée du taux d'inoccupation et l'abondance d'inscriptions au S.I.A.® feront à nouveau diminuer les mises en chantier de logements collectifs, en 2006.

SOMMAIRE DES PRÉVISIONS
AR de Fredericton

	2001	2002	2003	2004	2005*	2006*	Var. en %
MARCHÉ DU NEUF							
Total des mises en chantier	745	548	822	803	745	650	-12,8%
Maisons individuelles	344	327	405	401	350	330	-5,7%
Maisons usinées**	71	92	90	93	50	50	0,0%
Logements collectifs	330	129	327	309	345	270	-21,7%
Prix moyen, logements neufs	138 200 $	156 600 $	165 000 $	188 900 $	200 000 $	205 000 $	2,5%
Taux d'inoccupation	1,5%	0,9%	1,6%	3,7%	4,0%	3,5%	
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Vente S.I.A.®	1384	1474	1655	1923	2100	2000	-4,8%
Prix moyen	105 818 $	105 245 $	115 229 $	119 191 $	125 000 $	128 000 $	2,4%

* Prévisions ** Sections individuelles situées dans des collectivités offrant des baux fonciers.

Perspectives du marché de l'habitation (No de commande : 7372FE) est publié deux fois l'an, en mai et en octobre, pour le marché de la région métropolitaine de St. John, Fredericton and Moncton. L'abonnement annuel à **Perspectives du marché de l'habitation** coûte 40 $, taxes en sus.

Pour en savoir davantage ou pour vous abonner, veuillez communiquer avec Michele Merrick, Centre d'affaires de l'Atlantique, au 902-426-4708.
This report is also available in English. Contact Michele Merrick, at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.

© 2005. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.